



Assemblée publique de consultation

30 mai 2017

Modification d'une condition du PPCMOI
Projet de conversion partielle de deux immeubles
en lieu de culte

5866 à 5876, avenue du Parc

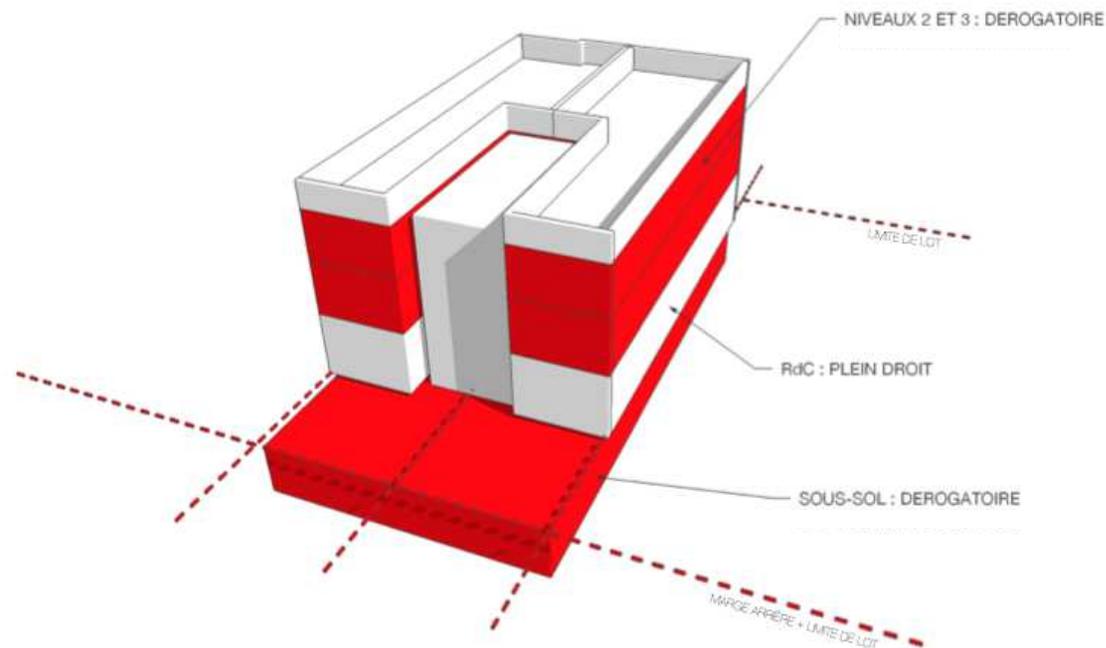
Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Le PPCMOI adopté par le conseil d'arrondissement le 7 juillet 2014 autorisait la conversion partielle de deux bâtiments en un lieu de culte (synagogue), et ce, en dérogation à l'article 121 (usage) du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (01-277) (C.2A, H).



LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

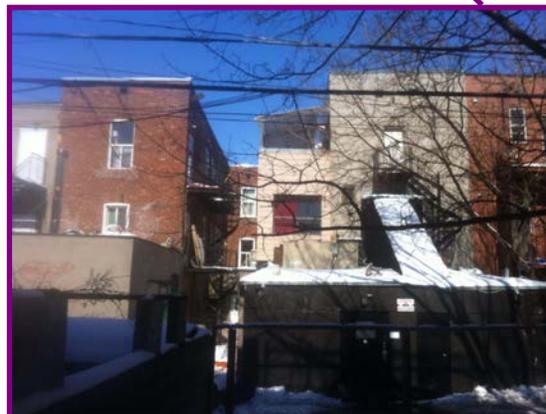
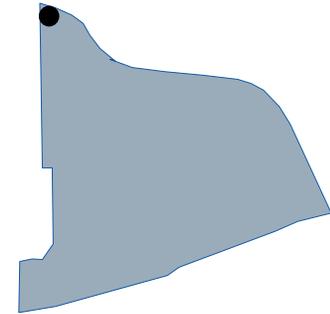
Projet

Localisation

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Demande

Projet

Perspectives

Analyse

Recommandation



Demande

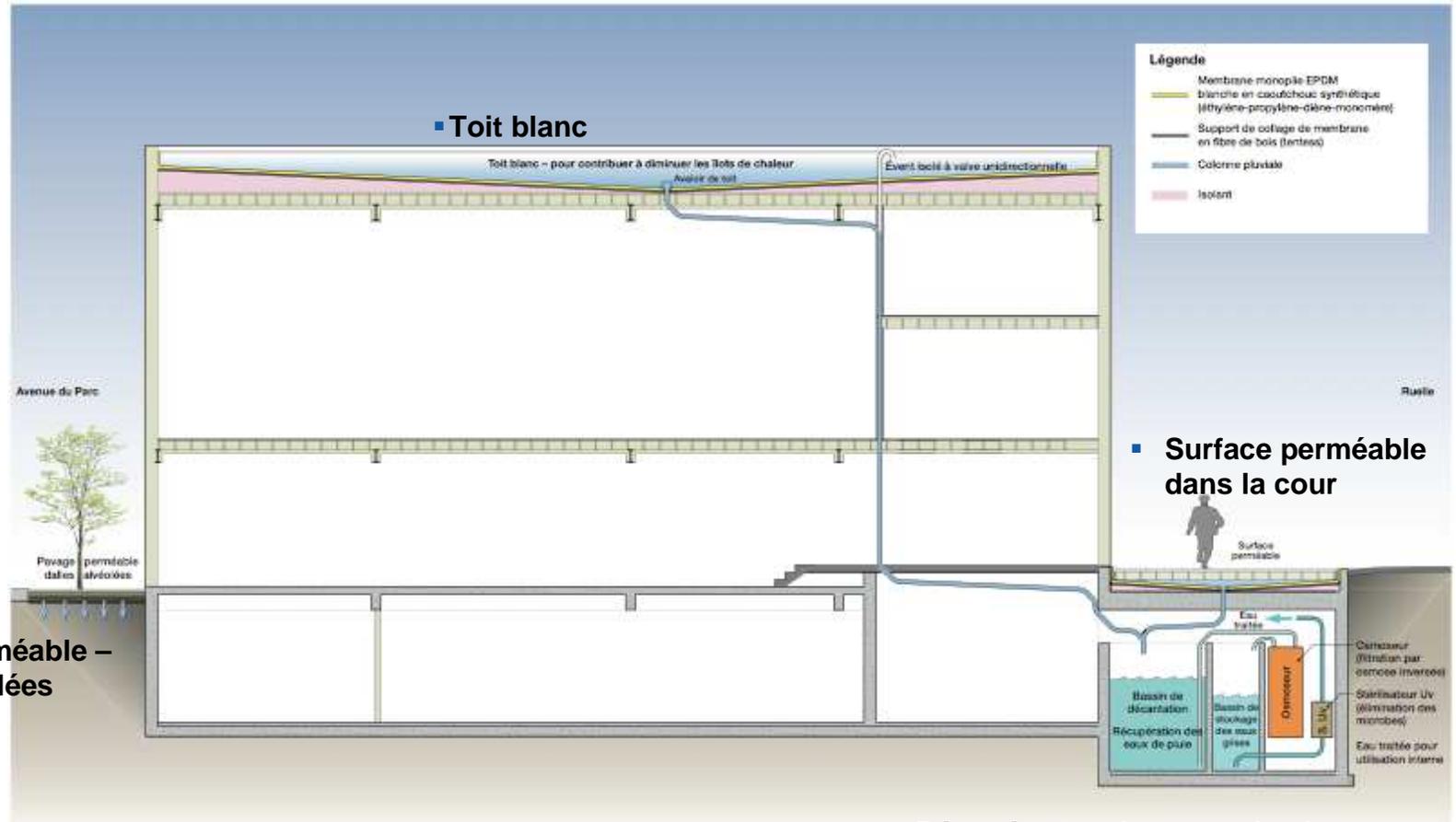
Projet

Développement durable

Analyse

Recommandation

- Pavage perméable – dalles alvéolées



- Récupération des eaux de pluie
- Eau traitée pour utilisation interne

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Architecture de paysage

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Graminés «Heavy Metal»



Fétuque bleue «Elijah Blue»



Cotoneaster du Japon



Houblon doré



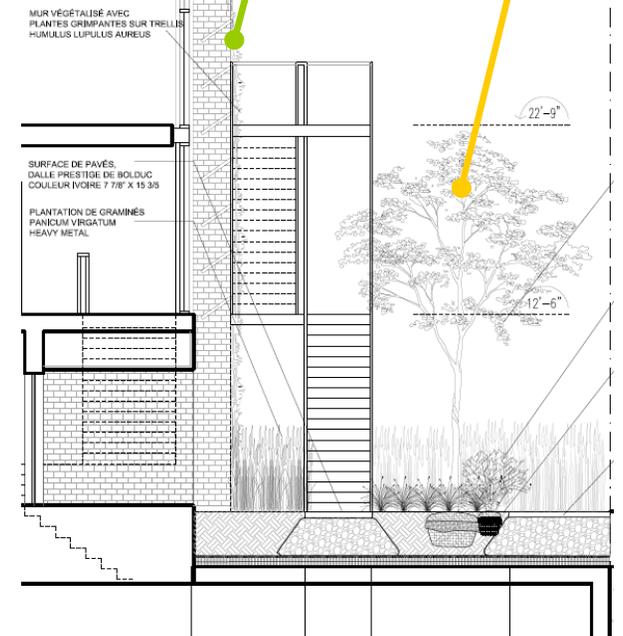
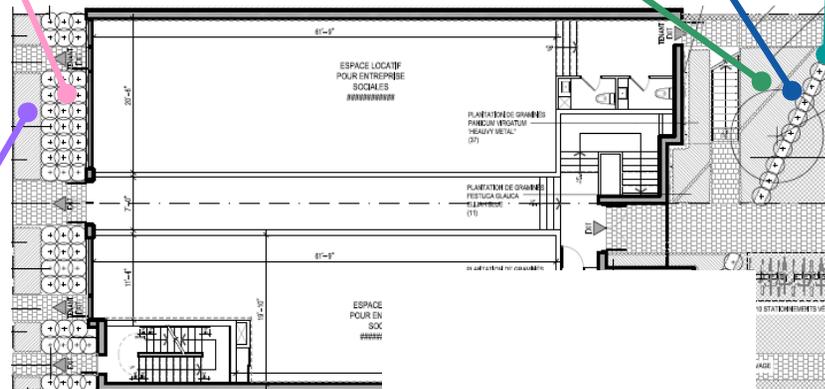
Ginkgo Biloba



Celthre à feuille d'aulne «Pink Spires»



Petite Pervenche



Demande

Projet

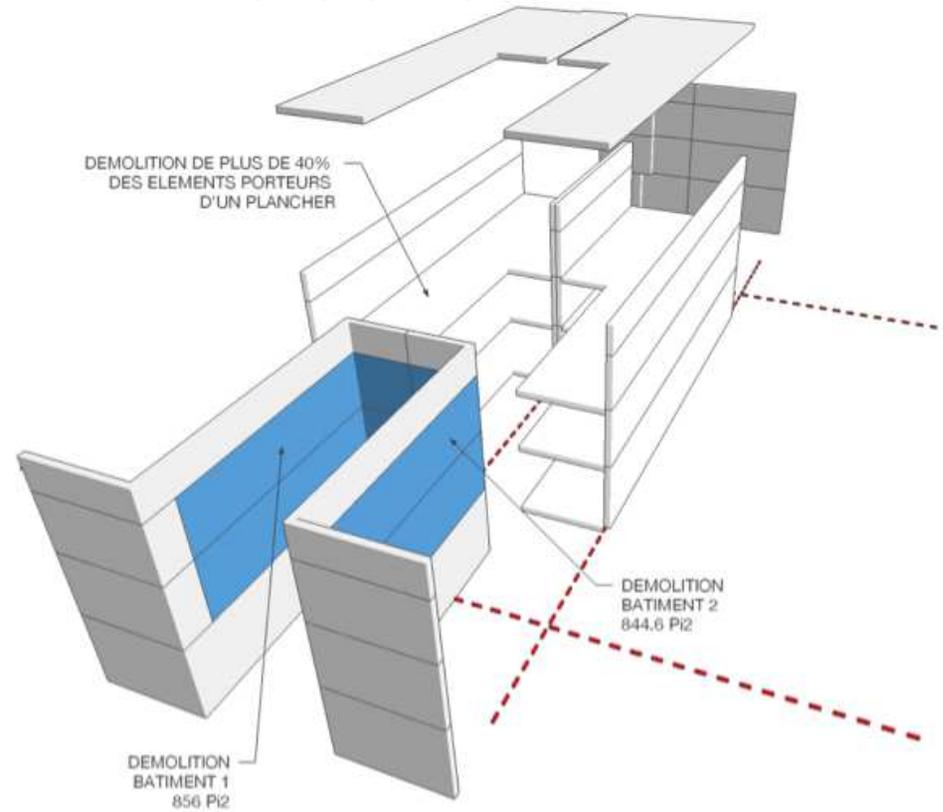
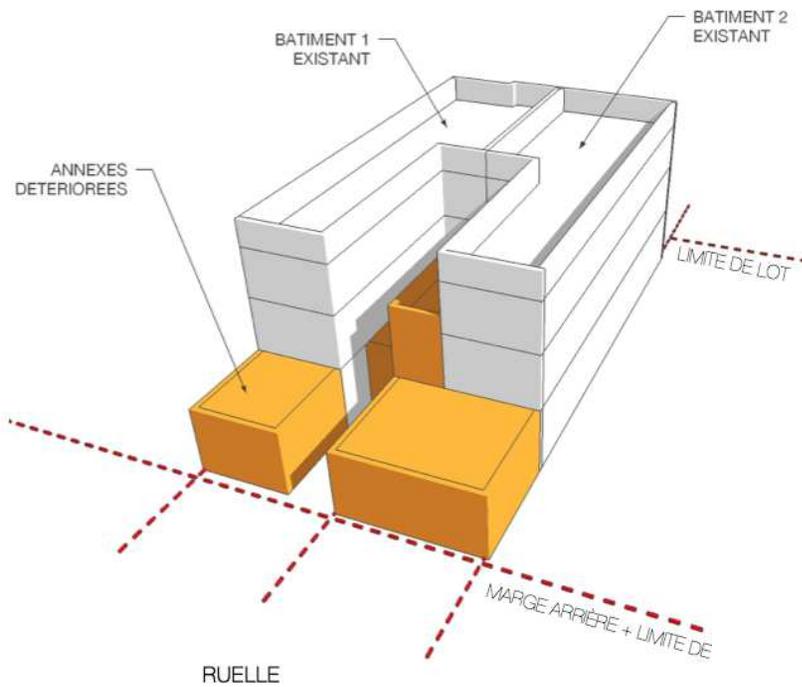
Transformation

Analyse

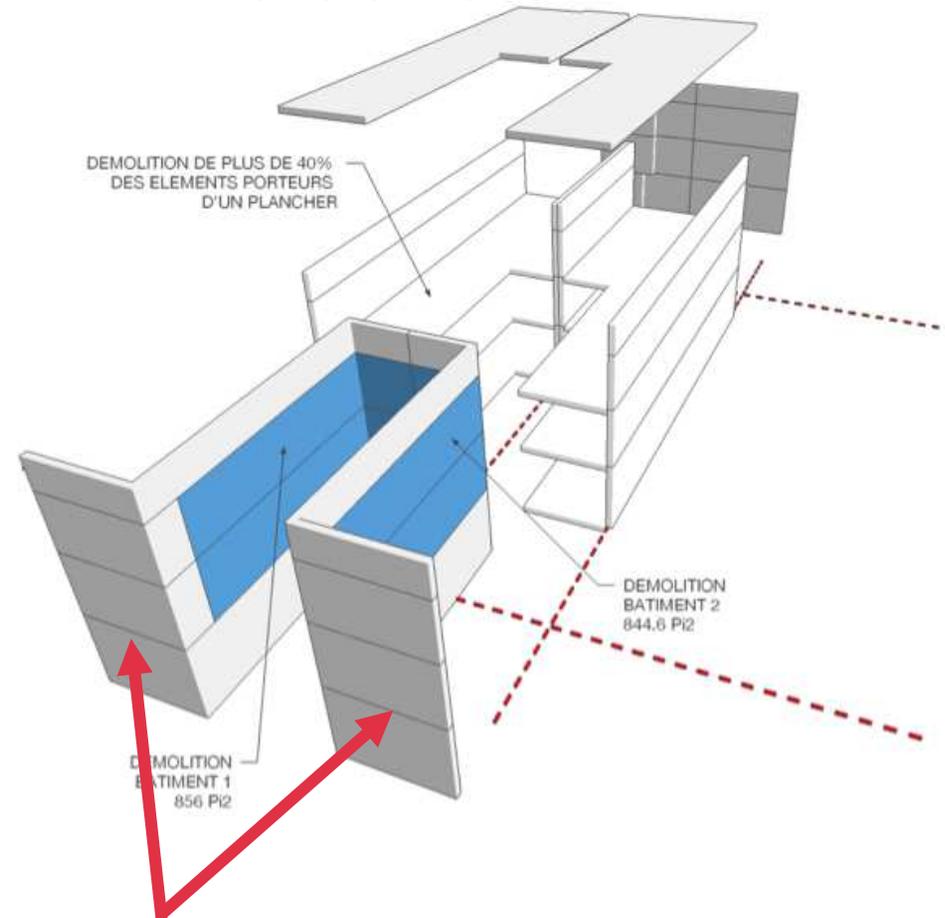
Recommandation

Transformation

Gabarit avant



Transformation



Demande

Projet

Modification
demandée

Analyse

Recommandation

La condition suivante, rattachée à la résolution CA14 250306 du PPCMOI, n'a pas été respectée

« que les interventions de démolition des surfaces extérieures du bâtiment réalisées dans le cadre du présent projet se limitent aux annexes adossées au mur arrière du corps d'origine du bâtiment et aux murs arrière donnant sur la cour intérieure; »

Or, à l'encontre d'une condition du PPCMOI, ces 2 murs ont été démolis

Demande

Projet

Modification
demandée

Analyse

Recommandation

Lors des travaux de dégarnissage, il a été découvert que **les murs arrière étaient fortement endommagés par un incendie antérieur** et ont dû être démolis afin d'assurer la sécurité des travailleurs



Demande

Projet

Analyse

Recommandation

La Direction du développement du territoire est **favorable** à la demande de démolir l'immeuble et d'abroger une condition de la résolution CA14 250306 du PPCMOI, pour les motifs suivants

- Il a été impossible de respecter la condition de conservation compte tenu de l'état affaibli des murs arrière
- Toutes les autres conditions, incluant celles visant la contribution à la réduction des îlots de chaleur, à la perméabilité des sols et à la récupération des eaux de pluie ainsi qu'une insonorisation supérieures des murs, seront respectées
- À la séance du 21 mars 2017, le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable à la demande

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

La Direction du développement du territoire recommande d'autoriser la démolition et l'abrogation de la condition **(en bleue)**, tandis que toutes les autres conditions demeurent en place :

- que l'usage « synagogue » ne soit autorisé qu'au sous-sol, au 2^e et au 3^e étages;
- que les annexes adossées au mur arrière du corps d'origine du bâtiment soient démolies afin de dégager la cour arrière;
- **que les interventions de démolition des surfaces extérieures du bâtiment réalisées dans le cadre du présent projet se limitent aux annexes adossées au mur arrière du corps d'origine du bâtiment et aux murs arrière donnant sur la cour intérieure;**
- que la toiture de l'immeuble soit recouverte d'une membrane de couleur blanche ou pâle;
- qu'aucune construction en tréfonds à moins de 1 m de profondeur ne soit autorisée sur une bande de 6 mètres, calculée à partir de l'emprise de la ruelle;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

La Direction du développement du territoire recommande l'approbation de la demande et suggère que l'autorisation soit assujettie aux conditions suivantes (*suite*) :

- qu'au moins 60% de la superficie totale de la cour avant soit couverte de végétaux couvre-sol et arbustifs, plantés en pleine terre;
- qu'au moins un arbre de gros calibre, ayant un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à 10 cm et une hauteur égale ou supérieure à 1,5 m soit planté dans une des cours de la propriété;
- qu'un plan d'aménagement paysager complet préparé et signé par un architecte-paysagiste accompagne la demande de permis de transformation;
- que le revêtement de sol des passages piéton, à l'arrière et à l'avant de l'immeuble, soit composé d'un revêtement perméable;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

La Direction du développement du territoire recommande l'approbation de la demande et suggère que l'autorisation soit assujettie aux conditions suivantes (*suite*) :

- qu'aucune unité de stationnement pour automobiles ne soit autorisée en cour arrière;
- qu'au moins quatre unités de stationnement pour vélos soient aménagées à l'intérieur ou en cour arrière;
- qu'un système de récupération et de traitement des eaux de pluie soit intégré au projet;
- que des mesures d'insonorisation supérieure soient mises en place pour tous les murs dont le local est adjacent à un bâtiment ou à une partie d'un bâtiment occupé à des fins d'habitation. Un rapport produit par un acousticien, démontrant que les détails de construction privilégiés permettront d'assurer l'atteinte des objectifs visant l'atténuation du bruit, devra être remis avant l'émission du permis de transformation;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

La Direction du développement du territoire recommande l'approbation de la demande et suggère que l'autorisation soit assujettie aux conditions suivantes (*suite*) :

- si une claustra est aménagée en façade, que les fenêtres installées derrière celle-ci soit ouvrantes pour en assurer l'entretien;
- qu'aucune fenêtre ne soit givrée ou munie de toute forme de matériaux, excluant ceux composant la claustra et les brise-soleil, permettant d'obstruer la vue;
- qu'une entente écrite pour la surveillance des travaux par les concepteurs des plans d'exécution du projet soit fournie avant l'émission du permis de transformation;
- qu'une surveillance de chantier, documentée d'un rapport photographique, soit effectuée tout au long des travaux de démolition par un ingénieur et un architecte;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

La Direction du développement du territoire recommande l'approbation de la demande et suggère que l'autorisation soit assujettie aux conditions suivantes (*suite*) :

- qu'aucune fenêtre ne soit givrée ou munie de toute forme de matériaux, excluant ceux composant la claustra et les brise-soleil, permettant d'obstruer la vue;
- qu'une surveillance de chantier, documentée d'un rapport photographique, soit effectuée tout au long des travaux de démolition par un ingénieur et un architecte;
- qu'une garantie bancaire au montant de 25 000 \$, valide jusqu'au parachèvement des travaux et à la réalisation des conditions ci-haut mentionnées, soit déposée avant l'émission du permis de transformation.

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	21 mars 2017
Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	1er mai 2017
Assemblée publique de consultation	30 mai 2017
<i>Adoption du 2^e projet de résolution (CA)</i>	N/A
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	N/A
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>5 juin 2017</i>

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

Merci !



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

ville.montreal.qc.ca/leplateau

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal 